



# Sitzungsvorlage

Datum 8.03.2007

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	22.03.2007	
2. Beschlussfassung	Stadtrat	öffentlich	28.03.2007	
3.				
4.				

## 6. Änderung des BP 18 -Robert-Koch-Straße- hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss

### Beschlussentwurf:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 1).
2. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach Maßgabe der Verwaltungsvorlage abgewogen (Anlage 2).
3. Die sonstigen öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Verwaltungsvorlage und der Planbegründung gewürdigt.
4. Die 6. Änderung des Bebauungsplans 18 -Robert-Koch-Straße- (Anlage 3) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft		Unterschriften 	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

### **Sachverhalt:**

Der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss des Rates der Stadt Eschweiler hat in seiner Sitzung am 10.11.2005 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 18 -Robert-Koch-Straße- gemäß § 2 BauGB und zugleich die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung aus dem Stammpplan des Bebauungsplanes 18 -Robert-Koch-Straße- nicht berührt wurden, erfolgte ein Änderungsverfahren auf Basis des §13 (2), Nr. 1 BauGB, als 'Vereinfachtes Verfahren' ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Von der Umweltprüfung wird entsprechend § 13 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 03.01. – 03.02.2006 der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) vorgestellt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.11.2005 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie Anregungen oder Hinweise beinhalten, als Anlage 5 und Anlage 6 beigefügt.

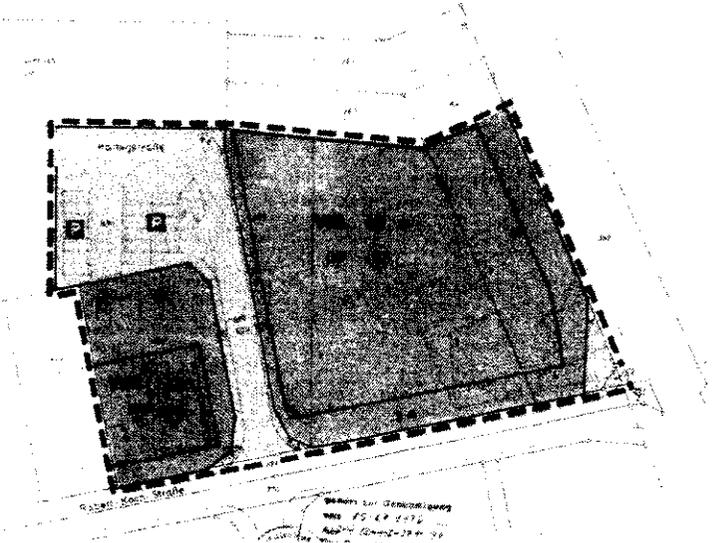
Die Verwaltung empfiehlt, die 6. Änderung des Bebauungsplanes 18 -Robert-Koch-Straße- (Anlage 3) gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung (Anlage 4) als Abschlussbegründung hierzu.

### **Haushaltsrechtliche Betrachtung:**

Das Verfahren zur 6. Änderung des BP 18 -Robert-Koch-Straße- hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

### Anlagen

1. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Entwurf des Bebauungsplanes
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

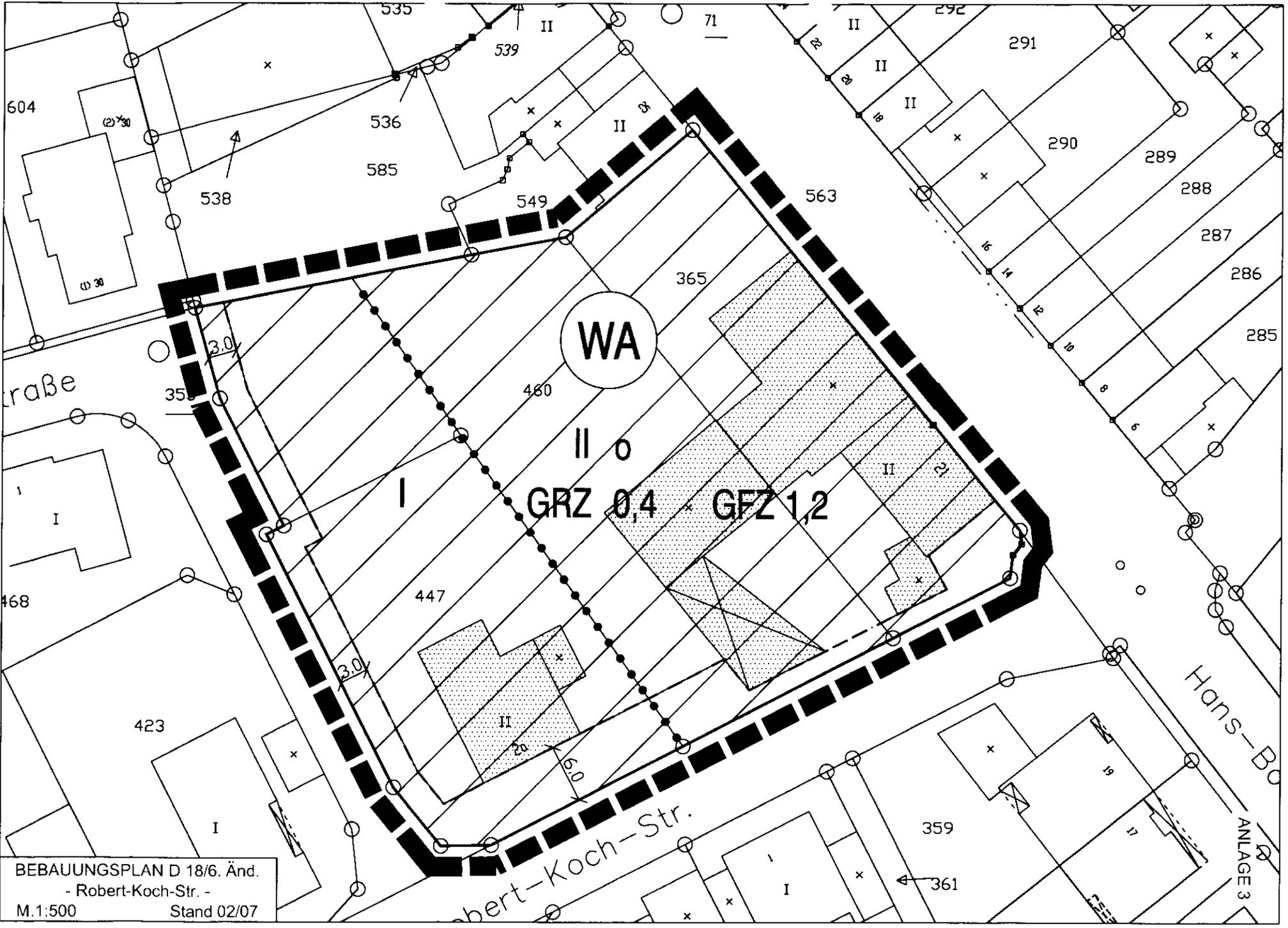
Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Herr Hans-Willi Breuer, Hans-Böckler-Str. 21, 52249 Eschweiler                      Vertreten d. Rechtsanwalt Herr Werner Fabricius, Pfarrer-Hoffmans-Str. 18, 52249 Eschweiler                      Schreiben vom 25.01.2006</p> <p>1. Durch die geplante Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke Dürwiß, XXXXX, von zurzeit drei Vollgeschossen auf zwei Vollgeschosse im Bereich der Baufläche an der Hans-Böckler-Straße und einem Vollgeschoss im Bereich der Harbigstraße wird Herrn Breuer eine früher gegebene Rechtsposition genommen und werden seine sich aufdrängenden Belange unbeachtet gelassen.</p>	<p>In den auf den Änderungsbereich bezogenen Stamplänen des Bebauungsplanes D 18 -Robert-Koch-Straße- (1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.09.1976 und 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 17.10.1987), waren die Eckgrundstücke Harbigstraße / Robert-Koch-Straße, bereits als überbaubare Grundstücke festgesetzt.                      Eine Überbaubarkeit wurde durch folgende Festsetzungen ermöglicht:  <i>Allgemeine Wohngebiete (WA) / Baugrenze / offene Bauweise (o) / GRZ 0,4 / GFZ 1,0 / Dreigeschossigkeit (maximal).</i></p>  <p>(BP D 18 / 1. Änderung)</p> <p>Aus Sicht einer optimierten Verkehrsführung sollte nach damaligen Vorstellun-</p>	<p>Die Stellungnahme wird teils zur Kenntnis genommen und teils nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2. Herr Breuer ist im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten der einzige Eigentümer einer unbebauten Parzelle. Auf den angrenzenden Grundstücken im Bereich der Robert-Koch-Straße und der Harbigstraße sind jeweils Gebäude errichtet, die einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechen. Gegenüber der Baulücke Hans-Böckler-Straße befindet sich sogar ein Gebäude mit drei Vollgeschossen. Es besteht daher keine planerische Notwendigkeit, die Bebaubarkeit der Grundstücke Breuer in der beabsichtigten Art und Weise zu beschränken.</p>	<p>gen der Verkehrsraum der Hans-Böckler-Straße aufgeweitet werden. Entsprechend dieser Straßenführung hätte der vorhandene Gebäudebestand (Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude) des landwirtschaftlichen Betriebes Breuer abgerissen werden müssen.</p>  <p>(BP D 18 / 4. Änderung)</p> <p>Die städtischen und städtebaulichen Zielvorstellungen haben sich seit den Jahren 1976 bzw. 1987 grundlegend verändert. Begründet wurde dies unter anderem damit, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch die Verlagerung des ehemals nordöstlich gelagerten Sportplatzes ‚Hainbuchenweg‘ die Fläche für eine I-II geschossige Wohnnutzung entwickelt wurde,</li> <li>• daher dieser städtische Raum einer neuen städtebaulichen Bewertung unterzogen unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Immobilienmarktes,</li> <li>• eine Aufweitung der Hans-Böckler-Straße und damit ein Abriss der vorhandenen Gebäudestruktur nicht mehr Ziel der städtebaulichen und</li> </ul>	

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>3. Außerdem vertritt mein Mandant die Meinung, dass er hinsichtlich der Bebaubarkeit seines Grundstücks einen Bestandsschutz genießt, weil er bereits zur Leistung von Erschließungsbeiträgen herangezogen wurde, in denen für seine Grundstücke eine III-geschossige Ausnutzbarkeit zu Grunde gelegt wurde und den Erschließungsbeitrag mit Überweisung vom 29.01.2004 in Höhe von XXXX gezahlt hat.</p>	<p>verkehrlichen Entwicklung ist und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>die geplante Dreigeschossigkeit aus städtebaulichen Aspekten zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr beibehalten werden kann, da die vorhandene Nachbarbebauung im Bereich von Harbigstraße und Robert-Koch-Straße im Wesentlichen die Eingeschossigkeit aufweist und die geplante Dreigeschossigkeit nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich entspricht.</li> </ul> <p>Die Bebauungspläne D 8, D 18, D 24 und 245 grenzen das nähere Umfeld des Änderungsbereichs ein. In den rechtskräftigen Plänen wird grundsätzlich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Begründung für die ehemals vorgenommene Festsetzung der Dreigeschossigkeit im Stammplan des BP D 18 kann heute nicht mehr nachvollzogen werden.</p> <p>Da der Bebauungsplan nur die Zulässigkeit künftiger Nutzungen steuert, steht er der Fortsetzung der bestehenden und bestandsgeschützten privaten Nutzung der Grundstücke nicht entgegen. Herr Breuer kann seine Grundstücke weiterhin für private Zwecke nutzen und auch baulich erweitern und entwickeln.</p> <p>Mag durch den Bebauungsplan auch eine geringfügige Einschränkung der bisher eingeräumten Nutzungsrechte eingetreten sein, so kann doch nicht von einer Beschränkung des Grundeigentums gesprochen werden, da darüber hinaus die sieben-Jahres-Frist nach Rechtskraft der BP'e D 18 1. und 2. Änderung abgelaufen ist.</p> <p>Entgegen der Auffassung wurde noch kein Erschließungsbeitrag festgesetzt. Er konnte noch nicht festgesetzt werden, da die Voraussetzung für eine Beitragserhebung, nämlich die endgültige Fertigstellung der Erschließungsstraße „Harbigstraße“, noch nicht erfüllt ist.</p> <p>Bei der vorgesehenen Änderung des BP D 18 wird das Grundstück selbstverständlich nur noch mit einer II-geschossigen Bebaubarkeit herangezogen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Wesentliche Inhalte der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<p><b>Kreis Aachen</b> <b>Schreiben vom 06.12.2005</b></p> <p><b>A 70 – Wasserwirtschaft</b> Bei der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige Stelle bzgl. § 51a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen.</p>	<p>Das StUA Aachen wurde am Verfahren beteiligt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde dargelegt, dass das Niederschlagswasser des bereits überwiegend bebauten Plangebietes über einen vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet wird. Die anfallenden Schmutzwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeleitet. Gegen die vorgesehene Entwässerung bestehen von Seiten des StUA Aachen entsprechend der Stellungnahme vom 09.12.2005 keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p><b>Bezirksregierung Arnsberg,</b> <b>Abteilung 8 - Bergbau und Energie in NRW</b> <b>Schreiben vom 01.12.2005</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf V“ sowie dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt.</li> <li>2. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlentagebau liegt. Eine Kennzeichnung wird empfohlen.</li> <li>3. Die Bergwerkseigentümerin RWE Power AG sowie die EBV AG sind am Verfahren zu beteiligen.</li> </ol>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wurde gem. § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.</p> <p>RWE Power hat bestätigt, dass im Änderungsbereich nach Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen keine wesentlichen Veränderungen eintreten werden. Der Wasserspiegel wird nur geringfügig bis ca. 153-154 m ü. NN ansteigen und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Nr.</b>	<b>Wesentliche Inhalte der Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
		damit ca. 12 m unterhalb der Oberkante Erdreich liegen.  Die EBV AG teilte mit, dass in dem Planbereich bis zum heutigen Tag keine Aktivitäten vollzogen wurden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



BEBAUUNGSPLAN D 18/6. Änd.  
 - Robert-Koch-Str. -  
 M.1:500 Stand 02/07



## **STADT ESCHWEILER**

### **6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße -**

BEGRÜNDUNG

Februar 2007

## **1. Planungsvorgaben**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414, 2004)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

### **1.2 Ziele der Landesplanung**

Die Ziele der Landesplanung sind im Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Stadt Aachen, Kreis Aachen, Stand 2003 konkretisiert.

Der Bereich der Planänderung wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **1.3 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### **1.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Durch die ca. 0,1 ha große 6. Änderung des Bebauungsplanes werden Teilbereiche des Geltungsbereiches der 1. Änderung sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße -, die seit dem 15.09.1976 bzw. seit dem 17.10.1987 rechtsverbindlich sind, überplant.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die vorhandene westliche Bebauung der Hans-Böckler-Straße, im Osten direkt an die Hans-Böckler-Straße, im Süden an die Robert-Koch-Straße und im Westen an die Harbigstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplankonzept im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

### **1.5 Bestand**

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude sowie den Wirtschaftsgebäuden und dem Wohngebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

## **2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Ziel und Zweck der 6. Planänderung ist die Anpassung des Planungsrechts an die neuen städtebaulichen und verkehrlichen Zielvorstellungen für den Blockbereich der Harbigstraße, Robert-Koch-Straße sowie der Hans-Böckler-Straße.

### **3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen und wird wie in den Stammplänen des Bebauungsplanes D 18 (1. und 4. Änderung) entsprechend den Zielsetzungen als "Allgemeine Wohngebiete" (WA) festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Situation des Umfeldes.

Dabei weist die vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle an dem Standort, umschlossen von Wohnnutzungen, seit Jahren eine nicht störende Betriebssituation auf, sodass die Festsetzung eines WA-Gebietes beibehalten werden kann.

Bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 ist eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird die Situation der vorhandenen Bebauung aufgenommen und berücksichtigt.

#### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen sind Baugrenzen sowie die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt der Sicherung einer städtebaulichen und gestalterischen Auflockerung sowie aus Gründen der Ortsbildprägung im Zusammenhang mit der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung.

#### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation soll über die bestehenden Leitungstrassen der entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über das bestehende Kanalsystem in der Robert-Koch-Straße bzw. der Hans-Böckler-Straße.

#### **3.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) muss das im Geltungsbereich des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser, sofern Grundstücke erstmals bebaut werden vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Gewässer zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aus wasserrechtlicher Hinsicht steht für den Bau von Versickerungsanlagen in dem bereits überwiegend bebauten Planbereich zu wenig Fläche zur Verfügung.

Die Niederschlagswässer werden zusammen mit den anfallenden Schmutzwässern den vorhandenen Kanälen (Mischsystem) in der Robert-Koch-Straße bzw. der Hans-Böckler-Straße zugeleitet.

### **4 Kennzeichnung**

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich der Rheinbraun gekennzeichnet ist. Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Umweltprüfung**

Von der Umweltprüfung wird abgesehen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Durch die Änderung von Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.

### **5.2 Landschaftsbild / Tier und Pflanzenwelt**

Der Bereich des Bebauungsplanes wird der naturräumlichen Einheit ‚Aldenhovener Lößplatte‘, einem Ausläufer der ‚Jülicher Börde‘ zugeordnet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches, so dass ursprünglich vorhandene Boden-/Landschaftsstrukturen hier nicht mehr vorhanden sind. Die von der Änderung betroffene Fläche wird als Wohnstandort sowie als Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Sie stellt eine Fortführung der westlich anschließenden Wohnbebauung Robert-Koch-Straße sowie der nördlich anschließenden Wohnbebauung Hans-Böckler-Straße dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Änderungsgebiet bereits eine überbaubare Fläche festgesetzt, so dass der derzeit vorhandene Zustand den planungsrechtlich möglichen Zustand darstellt.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich und somit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Festsetzungen eines rechtskräftigen Landschaftsplanes liegen für das Plangebiet somit nicht vor. Für die Flächen der Plangebietes werden auch keine besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 bis 23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) außerhalb eines Landschaftsplanes festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotop gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen hier keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

### **5.3 Boden, Wasser/Grundwasser, Altlasten**

In der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen sind die Flächen des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 als Böden mit Lößlehm ausgewiesen.

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand in dem Bereich bei ca. 7 m unter Flur. Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Hinweise auf Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 5.4 Klima / Luft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima erwartet.

#### 5.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne des D 18 (1. und 4. Änderung) -Robert-Koch-Straße -, setzen für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes bereits überbaubare Flächen sowie die Festsetzung einer Verkehrsfläche fest.

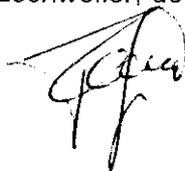
Im Rahmen der 6. Änderung wird die überbaubare Fläche zwar vergrößert, aber aufgrund der Zuordnung, zu der nicht mehr festgesetzten Verkehrsfläche ausgeglichen. Hierdurch wird die durch die Planung ermöglichte Versiegelung von Boden gegenüber den Rechtsplänen nicht vergrößert.

Durch die 6. Änderung des BP D 18 werden keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

#### 6. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Eschweiler, den 26.02.2007



## **Anlage 5**

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

1

WERNER FABRICIUS  
RECHTSANWALT

52249 Eschweiler-Weisweiler  
Pfarrer-Hoffmans-Straße 18  
Telefon (02403) 6 58 79

61/Planungs- und Bauamt  
66/Tiefbau- und Grünflächenamt  
27. JAN. 2006  
*Wm*

Postanschrift:  
Postfach 72 24  
52241 Eschweiler

An den  
Bürgermeister  
der Stadt Eschweiler  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

25. Januar 2006

02. FEB. 2006  
*114/16A*  
*03/02.*

Planungsvorhaben der Stadt zur  
6. Änderung des Bebauungsplanes D 18  
- Robert-Koch-Straße -

Unter Überreichung meiner Vollmacht zeige ich an, dass Herrn Hans-Willi Breuer, Hans-Böckler-Straße 21, 52249 Eschweiler, von mir anwaltlich vertreten wird.

Namens und in Vollmacht von Herrn Breuer wird die nachfolgende

**Stellungnahme**

zu dem seit dem 03.01.2005 öffentlich ausgelegten Entwurf der Stadt Eschweiler zur 6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 vorgelegt und vorgeschlagen, die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes nicht zu beschließen.

Gründe:

Durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird Herr Breuer in seinen Rechten verletzt.

Dieser ist Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Plangebietes, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Nutzung des Grundstücks Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmen. Durch die geplante Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke in der Gemarkung [REDACTED], von zur Zeit drei Vollgeschossen auf zwei Vollgeschosse im Bereich der Baulücke an der Hans-Böckler-Straße ([REDACTED]) und einem Vollgeschoss im Bereich der Robert-Koch-Straße und der Harbigstraße ([REDACTED]) wird Herrn Breuer eine früher gegebene Rechtsposition genommen und werden seine sich aufdrängenden Belange unbeachtet gelassen.

Herr Breuer ist im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten der einzige Eigentümer einer unbebauten Parzelle. Auf den angrenzenden Grundstücken im Bereich der Robert-Koch-Straße und der Harbigstraße sind jeweils Gebäuden errichtet, die einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechen. Gegenüber der Baulücke Hans-Böckler-Straße befindet sich sogar ein Gebäude mit drei Vollgeschossen. Es besteht daher keine planerische Notwendigkeit, die Bebaubarkeit der Grundstücke Breuer in der beabsichtigten Art und Weise zu beschränken.

Außerdem vertritt mein Mandant die Meinung, dass er hinsichtlich der Bebaubarkeit seines Grundstücks einen Bestandsschutz genießt, weil er bereits zur Leistung von Erschließungsbeiträgen herangezogen wurde, in denen für seine Grundstücke eine III-geschossige Ausnutzbarkeit zu Grunde gelegt wurde und den Erschließungsbeitrag mit Überweisung vom 29.01.2004 in Höhe von [REDACTED] gezahlt hat.

Herr Breuer wäre nicht abgeneigt, an einem Gespräch mit Ziel einer einvernehmlichen Lösung teilzunehmen.

Zwei Abschriften anbei.



Rechtsanwalt

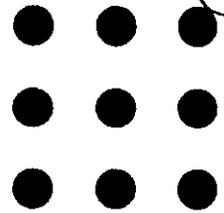
**Anlage 6**

**Stellungnahmen der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange**



Kreis Aachen

1



Postanschrift: Kreis Aachen Postfach 500451 52088 Aachen

Stadt Eschweiler  
610/Planung und Entwicklung  
Herrn Fey  
Rathausplatz 1  
52249 Eschweiler

15.11.2005

13. DEZ 2005

6114/02

Der Landrat

A 70 - Umweltamt -

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon-Durchwahl  
0241/5198-2622  
Zentrale  
0241/5198-0  
Telefax  
0241/5198-2268

E-Mail  
[Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de](mailto:Waltraud-Oldenburg@Kreis-Aachen.de)

Auskunft erteilt  
Frau Oldenburg

Zimmer  
602

Mein Zeichen  
(bitte angeben)  
- 01 -

Tag  
6. Dezember 2005

**6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 - Robert-Koch-Straße -  
Ihr Schreiben vom 15.11.2005 / 610.22.10-D18/6**

Sehr geehrter Herr Fey,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Kreises  
Aachen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Hinweise und Anregungen gemacht.

**A 70 – Umweltamt**

**Wasserwirtschaft:**

Bei der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist die Entsorgung der  
anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer nachzuweisen. Zuständige  
Stelle bzgl. § 51 a LWG im Bebauungsplanverfahren ist das StUA Aachen,  
welches die Gesamtentwässerung bewertet.

Der § 51a LWG sowie der Runderlass zur Durchführung der Vorschrift  
bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG des  
Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Stand  
18.05.1998 ist einzuhalten.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzu-  
leiten.

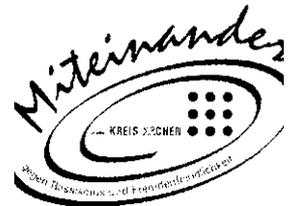
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286  
zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Claudia Strauch

Anlage



Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Internet  
<http://www.kreis-aachen.de>

Bankverbindung der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
Sparkasse Aachen

Postgirokonto der  
Kreiskasse Aachen  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln

Das Kreishaus ist mit  
den Buslinien  
1, 3, 7, 11, 13, 14, 21,  
27, 33, 34, 37, 46, 56,  
57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr  
und in ca. 10 Minuten  
Fußweg vom Haupt-  
bahnhof zu erreichen.

Bürgertelefon  
0800 / 5198000

02 23 11 1335



**Bezirksregierung Arnsberg**  
**Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW**

*Handwritten signature*

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Dienstgebäude  
**Goebenstraße 25, 44135 Dortmund**  
Auskunft erteilt  
**Herr Schneider**  
Telefon  
**0 23 1 / 54 10-3685**  
Telefax  
**0 23 1 / 54 10-45 130**  
Email  
**peter.schneider@bezreg-arnsberg.nrw.de**  
Mein Zeichen (bitte stets angeben)  
**87.52.1-309-11**  
Datum  
**01. Dezember 2005**

**Stadt Eschweiler**  
Planung und Entwicklung  
Rathausplatz 1

*Handwritten initials: OSF 12.*

52249 Eschweiler

**Bauleitplanung der Stadt Eschweiler**

**6. Änderung des Bebauungsplanes D 18 „Robert-Koch-Straße“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 15. November 2005 -610.22.10-D18/6 – an das Bergamt Düren

Sehr geehrter Herr Fey,

das o. a. Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf V“ sowie dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Glückauf V“ ist die EBV Aktiengesellschaft, Roermonder Straße 63 in 52134 Herzogenrath. Eigentümerin der Bergwerksfeldes „Eschweiler“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Planmaßnahme im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegt. Daher empfehle ich Ihnen, hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen auch eine Stellungnahme der o.g. RWE Power Aktiengesellschaft einzuholen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und hinsichtlich der angeführten möglichen Bodenbewegungen empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerinnen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

  
(Schneider)